

DIGITAAL INGEDIENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 – 2 - 3

BIJ DE AANVRAAG van een OMGEVINGSVERGUNNING
TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN
BETREFFENDE PERCELEN GELEGEN TE:

**TREMELO 1°afd. , Grote Bollostraat 72,
Sie. A nrs. 351/H2, 351/N2, 351/S2**

VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 en 2

Kroonlijsthoogte

Toelichting :

De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot. Met deze kroonlijsthoogten kan tegemoet gekomen worden aan de normen van dakisolatie.

De vloerpas van de woning is hoger omwille van de overstromingsgevoeligheid van de voorliggende straat.

Voorschrift :

GABARIT :

De kroonlijsthoogte bedraagt:
- aan de voorgevel: **min. 3,50m** en **max. 6,50m**.
- tot een bouwdiepte van **max. 12m: idem**.
- overige diepte: **min. 3,00m** tot **max. 3,50m**.

Indien er gebouwd wordt met een plat dak mag de kroonlijsthoogte 7,00m bedragen, tot een bouwdiepte van max. 12m.

VLOERPEIL

30 cm

Zal gelegen zijn op ~~50~~cm boven het niveau van de as van de rijbaan.

Dakuitvoering

Toelichting :

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.

Voorschrift :

DAKVORM

- dakhelling tussen 0° en 45°.

Type gebouw

Toelichting :

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

Voorschrift :

Eén ééngezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, wordt toegelaten op loten 1 en 2.

Loten 1 en 2 zijn bestemd voor vrijstaande bebouwing.

Een garage dient te worden voorzien binnen de inplantingszone voor hoofdgebouwen.

Materiaalgebruik

Toelichting :

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.

Voorschrift :

MATERIALEN

a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbeploistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.

b. Schuine daken: pannen, leien, zink, koper.
Doorschijnend of doorzichtig kunststof op de veranda.

c. Platte daken: de daartoe geëigende materialen zijn toegestaan.

GEVELUITZICHT

Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszone van het gelijkvloers.

Inplanting (afstand tot ...)

Toelichting :

Van deze maten kan niet worden afgeweken om een bruikbaar volume te creëren en een éénvormig straatbeeld te verkrijgen.

De noord-oostelijke zijdelingse bouwvrije strook is breder omdat er moet rekening gehouden worden met de ligging van de bestaande ondergrondse leidingen.

Voorschrift :

Op het verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld. De bouwlijn voor loten 1 en 2 liggen op **min. 8,00m** achter de rooilijn, op de wijze zoals afgebeeld op het verkavelingsplan. De voorgevel moet over een afstand van **min. 4,00m** samenvallen met de bouwlijn. De overige delen van de voorgevel mogen zich bevinden op een afstand van **max. 3,00m** achter deze lijn en ermee evenwijdig lopen. Voor loten 1 en 2 bedraagt de gevelbreedte minimaal **8,00m** en maximaal deze van de inplantingszone.

LOT 1: Het gelijkvloers is **max. 15,00m** diep en de verdieping **max. 12,00m**, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De noord-oostelijke zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimaal **5,00m**, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De zijdelingse bouwvrije strook ten zuid-westen bedraagt minimaal **3,00m**.

LOT 2: Het gelijkvloers is **max. 15,00m** diep en de verdieping **max. 12,00m**, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal **3,00m**.

Aantal bouwlagen

Toelichting :

De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.

Voorschrift :

Open bebouwing op loten 1 en 2, zoals afgebeeld op het verkavelingsplan-nieuwe toestand. De gebouwen hebben maximaal twee bouwlagen en eventueel een dakvolume. Een kelderverdieping is toegestaan.

Voortuinstrook

Toelichting :

Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.

Voorschrift verharding :

Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

De voortuin mag deels worden verhard om de woning te bereiken, met een oprit, voetpaden en met een autostaanplaats. Voor loten 1-2 bedraagt de verharde oppervlakte max. 35% van de voortuin ter hoogte van de inplantingszone. Om de woning te bereiken moeten ophogingen tot een minimum beperkt worden.

Voorschrift groenaanleg :

Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen. **Alle nodige maatregelen worden genomen om de te behouden**

Voorschrift constructies : **linde te beschermen.**

De voortuinen zijn vrij van constructies, behalve voor brievenbussen en verhardingen nodig om het gebouw te bereiken.

Zijtuinstrook

Toelichting :

De verharde oppervlakte in de tuinzone moet zoveel mogelijk beperkt worden.

Voorschrift verharding :

Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. In de zijtuinstroken kan maximaal 10% van deze zone worden verhard.

Geen ophogingen toegelaten.

Voorschrift groenaanleg :

Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen.

Voorschrift constructies :

De zijtuinen zijn in principe ook vrij van constructies, behalve voor tuinmuren, afsluitingen, verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken.

Achtertuintrook

Toelichting :

Buiten de verharde zones moeten er zoveel als mogelijk groene elementen voorzien worden.

Voorschrift verharding :

Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de achtertuintrook kan maximaal 10% van de tuinooppervlakte worden verhard, exclusief bijgebouw. Buiten deze verhardingen moet de tuin aangelegd worden met groenaanplantingen.

Het terras heeft een maximale oppervlakte van 30m².

Geen ophogingen toegelaten.

Voorschrift groenaanleg :

Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen. **Alle nodige maatregelen worden genomen om de te behouden beuk te beschermen.**

Constructies in de achtertuintrook

Toelichting :

Het bijgebouw wordt los van het hoofdgebouw opgericht en mag enkel gebouwd worden binnen het woongebied. *(niet in woonparkgebied)*

Voorschrift :

In de tuinzone achter de woning wordt een bijgebouw toegelaten, enkel dienstig als bergplaats/tuinhuis. Het bijgebouw dient vrijstaand geplaatst te worden. De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt **6m²**. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

INPLANTING:

Deze constructie wordt opgericht op minstens **5 meter** achter de strook voor hoofdgebouwen en op minimum **2 meter** van alle overige perceelsgrenzen. Er moet 2m gebleven worden van de begrenzing woongebied/woonparkgebied én 1m van de erfdiensbaarheidszone.

BOUWVOLUME:

De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is **max. 3,0** meter. Te bouwen met een plat dak.

VERSCIJNINGSVORM:

Het bijgebouw dient opgericht in gevels in niet herbruikt hout.

VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOT 3

Tuinstrook Lot 3**Toelichting :**

Buiten de verharde zones moeten er zoveel als mogelijk groene elementen voorzien worden.

Voorschrift verharding :

De tuinstrook kan maximaal voor 10% van de totale oppervlakte van lot 3 worden verhard. Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Buiten deze verhardingen moet de tuin aangelegd worden met groenaanplantingen. Geen ophogingen toegelaten.

Geen verhardingen toegelaten in de afgebeelde “zone - groenscherm”.

Voorschrift groenaanleg :

De afgebeelde “zone-groenscherm” moet verplicht aangeplant worden met minimaal 6 inheemse, niet geknotte loofbomen. Al de aan te planten bomen om tot dat cijfer te komen en elke nieuwe in vervanging van een afgestorven exemplaar zullen minimum de maat Ø10/12 hebben.

Het overige gedeelte van de “zone-groenscherm” moet aangevuld worden met de aanplant van voldoende struiken. Op deze manier wordt een groene buffer gevormd tussen de bouwgronden langsheen de Grote Bollostraat en de bestaande achterin gelegen kavels.

Constructies op Lot 3**Toelichting :**

De te behouden gebouwen worden gebruikt in functie van woning nr. 18.

Voorschrift :

De afgebeelde gebouwen op lot 3 (verkavelingsplan-nieuwe toestand) mogen in hun huidige hoedanigheid behouden blijven. Nieuwe bijgebouwen of uitbreidingen van de bestaande zijn niet toegelaten.

